



Lantmäterimyndigheten
i Varbergs Kommun
Ankom

2025-09-10

Dnr: SBK 2025-000184
2025-05-05

Johan Karlsson
Nygrannes, klastorps by 117
432 91 Varberg

KLASTORP 9:18 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Fastighetens adress: KLASTORPS BY 117

Fastighetsägare/sökande: Johan Karlsson, Nygrannes, Klastorps By 117,
432 91 Varberg

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900),
2. ta ut en avgift om 23 339 kr.

Handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan inkommen den 3 februari 2025

Villkor

- Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak.
- Tak ska utformas med matta material i tegelröd, mörk eller svart kulör.
- Byggnader i max en våning med inredd vind kan tillåtas.
- Byggnader ska anpassas till områdets byggnadstradition vad gäller skala, fasadutformning, materialval och färgsättning.
- Stora markuppfyllnader över en meter från befintlig marknivå får inte ske.

Giltighetstid

Detta beslut gäller under två år räknat från beslutet vunnit laga kraft.
Beslutet innebär inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

POSTADRESS
Varbergs kommun
432 80 Varberg

BESÖKSADRESS
Norra Vallgatan 14
Varberg

TELEFON
0340-880 00

ORGANISATIONSNUMMER
212000-1249

E-POSTADRESS
bn@varberg.se
WEBBPLATS
varberg.se

Bygglovshandlingar ska inlämnas till byggnadsnämnden för erhållande av bygglov.

Upplysningar

- Förhandsbeskedet upphör att gälla om bygglov för åtgärden inte har sökts inom två år från det att detta beslut om förhandsbesked fått laga kraft (9 kap. 39 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL).
- Förhandsbeskedet ger inte rätt att påbörja åtgärden innan bygglov har beviljats och startbesked getts (9 kapitlet 39 § plan- och bygglagen, PBL).
- Ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan tillåtas är bindande om ansökan om bygglov sker inom två år från det att förhandsbeskedet fick laga kraft (9 kap. 18 § PBL).
Byggnadsnämnden är vid lovprövningen endast bunden av det som prövats i förhandsbeskedet.
- En förenklad nybyggnadskarta med höjder ska ligga till grund för situationsplan i samband med framtida bygglovsansökan.
- Separat markplaneringskarta ska lämnas in i samband med framtida bygglovsansökan.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten ska redovisas i samband med ansökan om bygglov.
- Yttrande från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen ska beaktas.
Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för avloppsanläggningen.
- Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen 1988:950 KML)
- Det är den sökande som ansvarar för att alla tillstånd, dispenser och anmälningar finns och görs innan åtgärden påbörjas.

Giltighetstid

Detta beslut gäller under två år räknat från beslutet vunnit laga kraft.

Beslutet innebär inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Bygglovshandlingar ska inlämnas till byggnadsnämnden för erhållande av bygglov.

Anvisning för betalning

Avgifter betalas mot faktura som skickas separat.

Skäl för beslut

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för möjligheten att uppföra ett enbostadshus med tillhörande garage/carport. Tomtplatsen ligger knappt 6 km nordost om Varbergs centrum. Enligt ansökan beskrivs tomtplatsen som en äldre köksträdgård på obrukad mark som idag är bebyggt med ett äldre bostadshus som senast har använts som hönsbarnhus. Föreslagen avstyckning är ca 1500-2000 kvm. Enligt ansökan föreslås enskild vatten- och avloppsanläggning. Tillfart föreslås via befintlig åkertillfart väster om föreslagen tomtplats. Arbete med ny åkertillfart pågår öster om den föreslagna tomten. Närmaste busshållsplats finns vid Klastorps smedja ca 900 meter norrut.

Kommunens översiktsplan har förklarats inaktuell genom beslut i kommunfullmäktige den 18 juni 2024, § 98, om antagande av planeringsstrategi.

Arbete pågår med att ta fram områdesbestämmelser för skyddszonen för världsarvet Grimeton. Föreslagen tomtplats ligger i den yttre zonen av skyddsområdet.

Yttranden

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter. Inga synpunkter har inkommit.

Av ett yttrande från Himleåns kanalbolag nedre avdelning som inkom den 28 mars 2025 framgår bland annat kanalbolaget är dimensionerat för jordbruket som det såg ut när markavvattningsföretaget tillkom och dimensionerat för ett flöde på 1 l/s och hektar.

Styrelsen för kanalbolaget har ett lagstadgat ansvar inför de ca 120 fastigheter som ingår i bolaget att underhålla vattenanläggningen och tillse att möjligheten till avvattning bibehålls. Skulle skada uppstå genom ändrad markanvändning eller övrig påverkan av kanalen och styrelsen för kanalbolaget varit försumlig att bevaka kanalbolagets intressen kan delägarna ställa styrelsen till svars och styrelsen kan bli skadeståndsskyldig. Släpp ej ut mer dagvatten från tomten än 1 liter/sekund och hektar som motsvarar vad Himleåns kanalbolag är dimensionerat för.

Länsstyrelsen har lämnat ärendet utan erinran.

Av yttrandet från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen framgår bland annat att en avloppsanläggning för WC samt bad-, disk-, och tvättvatten för ett hushåll (1-5 personer) kan utföras på föreslagen plats på fastigheten.

Följande bör beaktas:

- Vid anläggning av en ny vattentäkt bör hänsyn tas till befintliga avloppsanläggningar belägna norrut för att säkerställa att vattentäkten inte påverkas. Det är även viktigt att beakta skyddsavstånd till befintliga avlopp och andra potentiella föroreningskällor.

Sökanden har beretts möjlighet att besvara inkomna synpunkter. I skrivelse som inkom den 17 april 2025 bemöter sökanden de synpunkter som har förts fram. Sökanden har haft kontakt med ordföranden i Himleåns kanalbolag. Då det redan idag finns ett gammalt bostadshus och viss hårdgjord yta på tomten skulle tillkommande vatten vara vattenförbrukningen från ett hushåll (ca 200 000 liter/år motsvarande 0,00063 liter/sekund och hektar). Med en tomtstorlek på ca 1500 kvm ger det ett värde på 0,15 liter/sekund och hektar vilket är en god marginal för tillkommande vatten som också infiltreras innan det släpps vidare till Himleån.

Bedömning

Detaljplan inom området saknas. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse och berörs av pågående arbete med att ta fram områdesbestämmelser.

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, och åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövning av frågor enligt denna lag.

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken (1998:808), MB, ska tillämpas.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska vid prövning av ärenden enligt denna lag och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt bland annat med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Himleåns kanalbolag påpekar att mer dagvatten än 1 liter/sekund och hektar inte får släppas ut från den planerade bostadstomten.

Det befintliga huset har tidigare varit ett bostadshus. Till en framtida bygglovsansökan ska lokalt omhändertagande av dagvatten redovisas tillsammans med eventuellt behov av fördröjning av dagvattnet. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen tillstyrker ansökan. Frågan om vatten-, avlopp och dagvattenfrågan bedöms vara tillräckligt utredd. Bedömningen är att föreslaget bostadshus följer den befintliga bebyggelsestrukturen i området och att ett tillkommande bostadshus inte ska innebära någon betydande olägenhet för grannar eller omgivningen.

Tomtplatsen ligger i den yttre skyddszonen från världsarvet. Det ligger ett äldre förfallet bostadshus på tomtplatsen. Den befintliga volymen och placeringen kan fungera som inspiration för ett kommande bostadshus. Villkor om utformning sätts för att tillkommande bebyggelse ska ges en

utformning som smälter in i den befintliga miljön på ett varsamt sätt. Bedömningen är att ett nytt hus med en god utformning och anpassning till miljön inte ska innebära någon negativ påverkan på världsarvet Grimeton.

Föreslagen åtgärd bedöms sammanfattningsvis vara lämplig på platsen och följer kraven i 2 kap. PBL. Ansökan ska därmed beviljas.

Enligt kommunfullmäktiges fastställda taxa är avgiften 23 339 kr (12 kap. 8 § och 10 § PBL). Tidsfristen började löpa den 3 februari 2025. Tidsfristen för att meddela beslut har förlängts en gång. Tidsfristen går därmed ut den 23 juni 2025. Eftersom beslut meddelas inom denna tid, har lagstadgade tidsfrister för handläggningen hållits. Avgiften ska därmed tas ut.

Tillämpliga bestämmelser

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL

2 kap. 1 §, 2 §, 4 §, 5 §, 6 §, 9 §
9 kap. 17 §
12 kap. 8 §, 8 a §

Beslutsunderlag

Ansökan inkommen den 3 februari 2025.
Foto inkommen den 3 februari 2025.
Situationsplan inkommen den 3 februari 2025.
Yttrande från Himleåns kanalbolag inkom den 28 mars 2025.
Yttrande Länsstyrelsen inkom den 1 april 2025.
Yttrande miljö- och hälsoskyddsförvaltningen inkom den 1 april 2025.
Sökandens bemötande inkom den 17 april 2025.

För byggnadsnämnden enligt beslut om delegation den 23 december 2023,
Bn § 53.

Maria Hall
Bygglöshandläggare
Stadsbyggnadskontoret

Beslutet delges med överklagandehänvisning
Sökande och Himleåns kanalbolag att: Andreas Karl Arnold Modiggård,
Träslöv 44, 432 91 Varberg.

Meddelande om beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Meddelande om kungörelsen skickas till fastighetsägare eller innehavaren
av en särskild rätt till en tomt eller fastighet och övriga sakägare till
fastigheterna enligt sändlista i diariet.